

УДК: 347.235.1

DOI: 10.37128/2411-4413-2019-10-20

**ЗАХИСТ ПРАВ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІВ,  
ВЛАСНИКІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА  
ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ В РОЗРІЗІ  
ПРОЕКТУ ЗАКОНУ УКРАЇНИ ©**

**ТОМЛЯК Т.С.,  
асистент кафедри права  
Вінницький національний  
аграрний університет  
(м. Вінниця)**

*У статті розглянуто проблеми захисту прав землекористувачів, власників земельних ділянок та надано пропозиції для їх вирішення на законодавчому рівні у разі відкриття ринку землі в Україні.*

*У статті сформульовано та аргументовано доцільність внесення змін до Проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» (реєстраційний № 2178 від 25.09.2019 року) щодо конкретизації переліку покупців земельних ділянок сільськогосподарського призначення та зменшення максимальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, яка може знаходитись у власності однієї особи. Також запропоновано доповнити Земельний кодекс України обов'язками власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення самостійно вести сільськогосподарську діяльність на купленій землі, використовувати землю за цільовим призначенням протягом наступних десяти років після купівлі, а також не передавати таку землю в користування (оренда, емфітевзис, спільна діяльність того) третім особам та не відчужувати куплені земельні ділянки третім особам протягом наступних десяти років після купівлі.*

*Крім того, встановлено, що Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» (реєстраційний № 2178 від 25.09.2019 року) підлягає доопрацюванню та врахуванню досвіду різних країн у відкритті ринку земель сільськогосподарського призначення для ефективного правового забезпечення обігу таких земель в Україні та уникнення помилок, які в подальшому буде дуже важко виправити.*

**Ключові слова:** земельна ділянка, сільськогосподарське призначення, ринок землі, ефективний механізм захисту, земельні правовідносини.

**Літ.: 19.**

**PROTECTION LAND USERS, LAND OWNERS AND SOLUTIONS IN BY THE DRAFT  
LAW OF UKRAINE "ON AMENDMENTS TO SOME LEGISLATIVE ACTS UKRAINE**

**TOMLYAK Taisa,  
Assistant of the Department of Law,  
Vinnytsia National Agrarian University  
(Vinnytsia)**

*The article deals with the problems of protection of the rights of land users, land owners and proposes to solve them at the legislative level in case of opening of the land market in Ukraine.*

*The article articulates and substantiates the expediency of amending the Draft Law of Ukraine "On Amendments to Some Legislative Acts of Ukraine on the Circulation of Agricultural Lands" (registration No. 2178 of 09/25/2019) on specifying the list of buyers of agricultural land plots and reducing the maximum agricultural land plots. agricultural parcels that may be owned by one person. It is also proposed to supplement the Land Code of Ukraine with the obligations of the owner of a land plot of agricultural purpose independently to conduct agricultural activity on the purchased land, to use the land for the intended purpose for the next ten years after the purchase, as well as not to transfer such land for use (rent, emphyteus activity) to third parties and not to alienate the purchased land to third parties within the next ten years after the purchase.*

*In addition, it has been established that the Draft Law of Ukraine "On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on the Circulation of Agricultural Lands" (Registration No. 2178 of*

09/25/2019) is subject to refining and taking into account the experience of different countries in opening up the agricultural land market for effective legal ensuring the circulation of such lands in Ukraine and avoiding mistakes that will be very difficult to correct in the future.

**Key words:** land, agricultural purpose, land market, effective protection mechanism, land legal relations.

**Ref.: 19.**

## СТАНДАРТИ ОРГАНІЗАЦІОННОЇ І ПРОФЕСІОНАЛЬНОЇ ДЕЯТЕЛЬНОСТІ АДВОКАТА

**ТОМЛЯК Т.С.,**  
*асистент кафедри права,*  
**Винницький національний аграрний університет**  
*(г. Вінниця)*

*В статті розглянуті проблеми захисту прав землекористувачів, власників земельних ділянок і дані пропозиції по їх вирішенню на законодавчому рівні в разі відкриття ринку землі в Україні.*

*В статті сформульовано і аргументовано цілесобразність внесення змін до Проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обороту земель сільськогосподарського призначення» (реєстраційний № 2178 від 25.09.2019 року) по конкретизації переліку покупців земельних ділянок сільськогосподарського призначення і зменшення максимальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, яка може знаходитися в власності однієї особи. Також пропонується доповнити Земельний кодекс України обов'язками власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення самостійно вести сільськогосподарську діяльність на купленій землі, використовувати землю по цільовому призначенню в період наступних десяти років після придбання, а також не передавати таку землю в користування (аренда, емфітевізис, спільна діяльність тощо) третім особам і не відчужувати придбані земельні ділянки третім особам в період наступних десяти років після придбання.*

*Крім того, встановлено, що проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обороту земель сільськогосподарського призначення» (реєстраційний № 2178 від 25.09.2019 року) потребує доопрацювання і врахування досвіду різних країн в відкритті ринку земель сільськогосподарського призначення для ефективного правового забезпечення звернення таких земель в Україні і виправлення помилок, які в подальшому буде дуже складно виправити.*

**Ключові слова:** земельна ділянка, сільськогосподарське призначення, ринок землі, ефективний механізм захисту, земельні правовідносини.

**Лит.: 19.**

Постановка проблеми. Надзвичайно важливим є встановлення правильних земельних відносин та забезпечення можливості їх регулювання для раціонального використання земельних ресурсів в Україні.

Погоджуємося із думкою Г.М. Калетніка, що «Земельні ресурси є джерелом національного багатства, від їх використання залежить стійкий економічний розвиток країни, рівень життя і здоров'я нації. Формуванню земельного ринку належить чільне місце в аграрній реформі, що, у свою чергу, передбачає реформування відносин власності і визнання землі товаром» [1, с.2-6].

З 2002 року питання скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення залишається одним з найбільш дискусійних в Україні. Питання права продажу землі є надзвичайно гострим, оскільки уособлює в собі одночасно суспільні побоювання та інтереси бізнесу. Тому, закон про обіг земель сільськогосподарського призначення повинен впроваджувати прозорі механізми й не залишати двозначності.

Проте, ознайомившись із Проектом Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» (реєстраційний № 2178 від 25.09.2019 року) [2] (далі - Проект Закону) вважаємо, що прийняття парламентом даного закону в запропонованій редакції призведе до соціальної, економічної і екологічної катастрофи для місцевого населення.

Вважаємо, що недоліки Проекту Закону потрібно усувати, тому сформувані в даній статті висновки та пропозиції щодо нормативно-правового регулювання ринку землі набувають особливої актуальності.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Значний доробок у дослідження проблематики регулювання земельних відносин та засад формування ринку земель сільськогосподарського призначення внесли: Г.М. Калетнік [1], А.Г. Мартин [3], Г.В. Черевко [4], В.М. Будзяк [5], Б.Й. Пасхавер [6] та інші науковці. Попри це, залишаються дискусійними підходи різних науковців щодо розвитку ринку землі в Україні. Поряд з цим багатогранність цієї сфери потребує подальшого дослідження і обґрунтування.

**Формулювання цілей статті.** Метою статті є дослідження проблем захисту прав землекористувачів та власників земельних ділянок у разі відкриття ринку землі в Україні, розробка пропозицій щодо законодавчого врегулювання ринку землі в Україні.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** В Україні наразі ринок сільськогосподарських земель не сформований. Парламент протягом 17 років продовжував мораторій на продаж такої землі, обґрунтовуючи це бажанням захистити права власників землі. Термін останньої заборони купувати та продавати сільськогосподарські угіддя спливе 1 січня 2020 року.

Загалом усі сільськогосподарські землі в Україні наразі залишаються під забороною продажу. Мораторій надає право власнику землі здавати її в оренду або передавати в порядку спадкування, але забороняє продавати земельну ділянку чи передавати під заставу.

Поряд з цим, земля вже продається і купується, але за тіншовими схемами. Подібні факти дійсно мають місце, і схеми тут різні: підробка проектно-кошторисної документації, рішень владних органів, "втрати" технічної документації, що сприяє зміні цільового призначення та права власності на земельні ділянки тощо. У результаті незаконно вилучаються землі історико-культурної спадщини, природнозаповідного фонду, надаються під забудову прибережно-захисні смуги тощо. Тому вважаємо, що необхідно цей процес спрямувати у прозоре русло та забезпечити реалізацію конституційного права громадян розпоряджатися землею.

Земельним кодексом України [7] передбачено, що головною передумовою відкриття земельного ринку в Україні є прийняття законопроекту про обіг земель сільськогосподарського призначення.

Кабінетом Міністрів України 25 вересня 2019 року було подано до Верховної ради України Проект Закону [2] як основний. Проект Закону передбачає внесення змін до Земельного кодексу України [7] (далі – ЗК України) та інших нормативно-правових актів. Водночас Проект Закону не відповідає положенням, які містяться в Конституції України [8], ЗК України [7], Цивільному кодексу України (далі – ЦК України) [9], Законі України «Про оцінку земель» [10].

На нашу думку, даний Проект Закону підлягає доопрацюванню та врахуванню досвіду різних країн у відкритті ринку земель сільськогосподарського призначення для ефективного правового забезпечення обігу таких земель в Україні та уникнення помилок, які в подальшому буде дуже важко виправити.

Так, Проектом Закону пропонується викласти статтю 130 ЗК України у новій редакції. Частиною 1 нової редакції статті 130 ЗК України пропонується визначити, що «Набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть: громадяни України; юридичні особи, утворені за законодавством України; територіальні громади; держава. Іноземці та особи без громадянства можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в порядку спадкування за законом, але зобов'язані здійснити їх відчуження протягом одного року з дня набуття права власності.» [2].

Вважаємо, що таке визначення переліку покупців земельних ділянок сільськогосподарського призначення має бути більш конкретизовано для зниження ризику купівлі земель сільськогосподарського призначення особами, які не мають відношення до сільського господарства та не збираються ним займатись особисто.

Крім того, на нашу думку, у Проекті Закону передбачено можливість набуття права власності на землю іноземними фізичними та юридичними особами, а також особами без громадянства. Так, як визначення «юридичні особи, утворені за законодавством України» дає можливість іноземним фізичним та юридичним особам, а також особам без громадянства, будучи власником (засновником) чи кінцевим бенефіціарним власником такої «юридичної особи, утвореної за законодавством України», отримувати право купівлі землі.

Абзацом 2 частини 1 статті 130 ЗК України у новій редакції Проекту Закону, передбачено, що «Іноземці та особи без громадянства можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в порядку спадкування за законом, але зобов'язані здійснити їх відчуження протягом одного року з дня набуття права власності» [2].

Поряд з цим, згідно статті 1216 ЦК України спадкуванням є перехід прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців). Також, статтею 1217 ЦК України передбачено, що спадкування здійснюється за заповітом або за законом [9].

Отже, абзац 2 частини 1 статті 130 ЗК України у редакції Проекту Закону не відповідає статті 1217 ЦК України, оскільки фактично позбавляє можливості фізичну особу іноземця скористатись своїм правом на спадкування земельної ділянки на підставі заповіту.

Крім того, проект Закону не визначає порядку припинення права власності іноземця на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, яку він набув у порядку спадкування, але не відчужив протягом одного року.

Тому пропонуємо частину 1 статті 130 ЗК України викласти у такій редакції:

«1. Набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть:

а) громадяни України, які протягом останніх 5 років постійно проживають в районі, в якому бажають придбати землю, мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи у сільському господарстві протягом 3 останніх років або є засновниками (учасниками) юридичної особи, яка провадить сільськогосподарську діяльність і не менше 5 років зареєстрована у відповідності до вимог закону;

б) юридичні особи, засновані громадянами України або юридичними особами України;

в) територіальні громади;

г) держава.

Іноземці та особи без громадянства можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в порядку спадкування за законом та за заповітом, але зобов'язані здійснити їх відчуження протягом одного року з дня набуття права власності.

Право власності іноземців та осіб без громадянства на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, яке набуто ними в порядку спадкування і не відчужене протягом одного року з дня набуття права власності, припиняється на підставі рішення суду і переходить у власність держави.»

Поряд з цим на законодавчому рівні необхідно передбачити порядок та розмір сплати компенсації з боку держави іноземцям та особам без громадянства вартості земельної ділянки, право власності на яку припинено на підставі рішення суду, як того вимагає судова практика Європейського суду з прав людини.

Так, статтею 1 Протоколу №1 до Європейської конвенції з захисту прав людини та основних свобод передбачено, що кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права. Проте попередні положення жодним чином не обмежують право держави вводити в дію такі закони, які вона вважає за необхідне, щоб здійснювати контроль за користуванням майном відповідно до загальних інтересів або для забезпечення сплати податків чи інших зборів або штрафів [16].

У справі «Максименко та Герасименко проти України» (Maksymenko and Gerasymenko v. Ukraine) від 16 травня 2013 року (заява № 49317/07) Європейський суд встановив порушення ст. 1 Першого протоколу до Конвенції у зв'язку з втручанням у право заявників на мирне володіння їхнім майном, оскільки, хоча таке втручання і було здійснене в інтересах суспільства, існують сумніви щодо його законності. Окрім того, заявники, як добросовісні набувачі, так і не отримали компенсації за вилучене у них майно [18].

Отже, на нашу думку, нормативно-правове врегулювання відшкодування компенсації з боку держави іноземцям та особам без громадянства вартості земельної ділянки, право власності на яку припинено на підставі рішення суду є обов'язковою умовою для дотримання прав таких осіб, передбачених Протоколом №1 до Європейської конвенції з захисту прав людини та основних свобод.

Крім того, вважаємо, що Проект Закону необхідно доповнити пунктом про перехідний період - один рік. Протягом вказаного періоду іноземці та особи без громадянства, які набули право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в порядку спадкування і не відчужили його протягом одного року з дня набуття права власності, повинні відчужити їх самостійно в добровільному порядку.

Вказане положення повністю відповідатиме рішенню ЄСПЛ у справі ТОВ «Світ розваг» та інші проти України від 27 червня 2019 року, в якому ЄСПЛ прийшов до висновку, що відсутність достатнього перехідного періоду та будь-якого відшкодування були чинниками, які призвели до

визнання Судом порушень статті 1 Протоколу № 1 у попередніх справах, які стосувалися анулювання ліцензій за відсутності будь-якого порушення закону з боку власників ліцензій (див., наприклад, S.C. Antares Transport S.A. and S.C. Transroby S.R.L, §§ 45 та 49, i Vékony, § 35) [19].

Проектом Закону необхідно також передбачити обов'язок власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення самостійно вести сільськогосподарську діяльність на купленій землі, використовувати землю за цільовим призначенням протягом наступних десяти років після купівлі, а також не передавати таку землю в користування (оренда, емфітевзис, спільна діяльність того) третім особам та не відчужувати куплені земельні ділянки третім особам протягом наступних десяти років після купівлі.

Також вважаємо, що юридичним особам, які є власниками земельних ділянок сільськогосподарського призначення необхідно заборонити змінювати засновника чи кінцевого бенефіціарного власника на іноземця, особу без громадянства, іноземну юридичну особу до моменту відчуження усіх земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які їм належать на праві власності.

Реалізувати таке обмеження для юридичних осіб можна шляхом внесення відповідних змін до Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань» [14].

Так, статтею 28 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань» передбачені підстави для відмови у державній реєстрації, однієї з яких є «щодо юридичної особи, стосовно якої подано заяву про державну реєстрацію змін до відомостей Єдиного державного реєстру, пов'язаних із зміною засновників (учасників) юридичної особи, проведено державну реєстрацію рішення про припинення юридичної особи в результаті її ліквідації» [14].

Тому пропонуємо частину 1 статті 28 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань» доповнити пунктом 10<sup>1</sup> наступного змісту:

«10<sup>1</sup>) у власності юридичної особи, стосовно якої подано заяву про державну реєстрацію змін до відомостей Єдиного державного реєстру, пов'язаних із зміною засновників (учасників) юридичної особи на іноземця, особу без громадянства, іноземну юридичну особу, перебувають земельні ділянки сільськогосподарського призначення.»

Окрему увагу необхідно звернути на частину 2 статті 130 ЗК України у редакції Проекту Закону щодо встановлення саме у відсотковому співвідношенні максимальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, яка може знаходитись у власності однієї особи.

Так, частиною 2 статті 130 ЗК України у редакції Проекту Закону передбачено, що «Сукупна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина, юридичної особи, утвореної за законодавством України, з урахуванням пов'язаних осіб або юридичних осіб, утворених за законодавством України, що мають спільного кінцевого бенефіціарного власника (контролера):

- в межах однієї області або Автономної Республіки Крим не повинна перевищувати 15 відсотків земель сільськогосподарського призначення такої області або Автономної Республіки Крим;

- не повинна перевищувати 0,5 відсотка земель сільськогосподарського призначення України.» [2].

Необхідно звернути увагу, що інвентаризація земель сільськогосподарського призначення на території України не завершена, а тому точних даних щодо площ сільськогосподарських земель в Україні та по областях немає. Проте, згідно інформації Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру станом на 1 січня 2016 року на території України рахується 42 726 000,4 земель сільськогосподарського призначення [11].

Тобто, нова редакція частини 2 статті 130 ЗК України дає можливість мати у власності однієї особи приблизно 210 тисяч гектар землі сільськогосподарського призначення. На нашу думку, це занадто великий розмір земель сільськогосподарського призначення, який може мати у власності одна особа. Як наслідок, у власності незначної кількості великих підприємств будуть зосереджені усі землі сільськогосподарського призначення, а дрібні і середні господарства будуть позбавлені такої можливості.

За таких умов, вважаємо, що більш доцільно буде встановити максимальний розмір сукупної площі землі сільськогосподарського призначення, яка може перебувати у власності у однієї особи, безпосередньо у гектарах.

Тому пропонуємо частину 2 статті 130 ЗК України у редакції Проекту Закону викласти у наступній редакції: «Сукупна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина, юридичної особи, заснованої громадянами України або юридичними особами України, з урахуванням пов'язаних осіб не повинна перевищувати 20 тисяч гектар земель сільськогосподарського призначення.»

Положеннями частини 3 статті 130 ЗК України в редакції Проекту Закону, передбачено, що «переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення має її орендар, за умови сплати ним ціни, за якою вона продається» [2].

Вважаємо, що частину 3 статті 130 ЗК України необхідно доповнити колом суб'єктів, які мають відповідне переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, з урахуванням досвіду інших країн.

Поряд з цим, на нашу думку в частині 3 статті 130 ЗК України в редакції Проекту Закону не враховано пункту «в» частини 2 статті 5 Закону України «Про оренду землі».

Так, статтею 5 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою. Орендарями земельних ділянок можуть бути:

а) районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України в межах повноважень, визначених законом;

б) сільські, селищні, міські, районні та обласні ради, Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом;

в) громадяни і юридичні особи України, іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави [12].

Отже, частина 3 статті 130 ЗК України в редакції Проекту Закону передбачає, що орендарями земельних ділянок можуть бути іноземці та іноземні юридичні особи, а також іноземні держави. Тому, положеннями частини 3 статті 130 ЗК України Проекту Закону необхідно передбачити обмеження на наявність переважного права купівлі земельної ділянки для таких суб'єктів.

З урахуванням вищезазначеного, пропонуємо частину 3 статті 130 Проекту Закону викласти у такій редакції: «Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення має її орендар (крім орендаря – іноземця та особи без громадянства, іноземної юридичної особи, міжнародного об'єднання та організації, а також іноземної держави), власник сусідньої ділянки та держава, за умови сплати ними ціни, за якою вона продається.»

Проектом Закону також пропонується доповнити розділ X “Перехідні положення” пунктом 6<sup>1</sup> такого змісту:

“6<sup>1</sup>. Громадяни, яким належить право постійного користування, право довічного успадкованого володіння земельними ділянками державної та комунальної власності, призначеними для ведення селянського (фермерського) господарства, мають право на викуп таких земельних ділянок у власність з розстрочкою платежу до п'яти років за ціною, яка дорівнює нормативній грошовій оцінці таких земельних ділянок, без проведення земельних торгів.” [2]

По-перше, в українському законодавстві поняття «селянське (фермерське) господарство» відсутнє з 2003 року, з моменту втрати чинності Закону України «Про селянське (фермерське господарство)».

По-друге, право на безоплатну приватизацію вищезазначених земельних ділянок прямо передбачена Земельним кодексом України.

Так, частиною 1 статті 121 ЗК України передбачено, що громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності [7].

Отже, доповнюючи розділ X “Перехідні положення” пунктом 6<sup>1</sup> ЗК України одночасно необхідно скасувати інструмент безоплатної приватизації сільськогосподарських земель. Вважаємо, що приватизація земель це надзвичайно ласий інструмент для корупції. До того ж, близько 60% територій сільськогосподарських земель в Україні вже приватизовано. Кожного дня народжуються громадяни нашої країни, які також згідно закону мають право на безоплатну приватизацію. Таким чином, землі на всіх не вистачить, і рано чи пізно цю норму треба буде скасовувати.

По-третє, у разі відчуження земельних ділянок, яку перебувають у комунальній чи державній власності проводиться експерта оцінка, а не нормативна оцінка земельних ділянок.

Оскільки, частиною 2 статті 13 Закону України «Про оцінку земель» передбачено, що експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, крім випадку, передбаченого абзацом сьомим частини першої цієї статті [10].

По-четверте, частиною 4 статті 13 Закону України «Про фермерське господарство» передбачено, що громадяни України, які до 1 січня 2002 року отримали в постійне користування або оренду земельні ділянки для ведення фермерського господарства, мають переважне право на придбання (викуп) земельних ділянок розміром до 100 гектарів сільськогосподарських угідь, у тому числі до 50 гектарів ріллі, у власність з розстрочкою платежу до 20 років [13].

Враховуючи вищезазначене, вважаємо, запропонований пункт 6<sup>1</sup> розділу Х «Перехідні положення» ЗК України Проекту Закону не відповідає ЗК України, Законам України «Про оцінку землі», «Про фермерське господарство», тому його необхідно виключити.

Так, статтю 3 Конституції України передбачено, що людина, її життя і здоров'я, честь і гідність, недоторканність і безпека визнаються в Україні найвищою соціальною цінністю. Поряд з цим, стаття 14 основного закону говорить, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави [8]. Для захисту таких цінностей і національного багатства, вважаємо, що даний Проект Закону підлягає доопрацюванню.

Також, вважаємо, що при відкритті ринку землі необхідно на нормативно-правовому рівні врегулювати можливі рейдерські захоплення як земельних ділянок так і статутних капіталів підприємств, які володіють чи користуються земельними ділянками.

Визначення «рейдерство» на законодавчому рівні відсутнє. Проте, вже сьогодні шляхом фальсифікації підписів, підробки договорів чи інших документів через державних реєстраторів і нотаріусів масово відбуваються правочини і їх легалізація. У зв'язку з цим вважаємо, що назріла реальна необхідність врегулювання роботи та діяльності державних реєстраторів і нотаріусів.

Варто також зазначити, що саме спрощення процедур реєстрації суб'єктів господарювання та реєстрації прав на нерухомість суттєвим чином спричинило збільшення кількості випадків рейдерського захоплення бізнесу й активів підприємств в останні роки. У такий спосіб скасовано державну монополію в цій сфері та розширено поле діяльності так званих «чорних реєстраторів» і «чорних нотаріусів».

Користуючись прогалинами в чинному законодавстві, перебуваючи у змові з рейдерами, такі реєстратори мають можливість безперешкодно вносити зміни до складу засновників і керівництва підприємств у відповідному державному реєстрі.

Проте, збільшення кількості рейдерських захоплень пов'язане із проблемами розслідування «рейдерських» злочинів та відсутністю вагомої судової та слідчої практики розслідування злочину, передбаченого ст. 206–2 КК України («Протиправне заволодіння майном підприємства») [15].

Навіть ті справи щодо розслідування «рейдерських» злочинів, у яких органи слідства одразу розпочинають досудове розслідування, нерідко розслідуються неефективно та не дають постраждалим особам можливостей для припинення протиправної поведінки стосовно їхнього майна.

Вважаємо, що головну роль у процесі рейдерських захоплень відіграють хабарництво та зловживання високопосадовцями своїм службовим становищем. Адже, більшість рейдерських захоплень супроводжувалися раптовими абсурдними судовими рішеннями та дивною бездіяльністю правоохоронних органів, перед якою виявлялися безсилим громадська думка й увага засобів масової інформації.

Слід зауважити, що протидія рейдерству буде ефективною в разі передбачення кримінальної відповідальності за замовлення, організацію та вчинення неправомірних дій, які мають ознаки рейдерства, та проведення послідовної антикорупційної політики, яка здійснюватиметься шляхом забезпечення невідворотності покарання за корупційні правопорушення.

Поряд з цим, для забезпечення захисту прав власників і користувачів земельних ділянок, запобігання протиправному захопленню сільськогосподарських підприємств та їх майна, одночасно із запровадженням ринку землі, на нашу думку, необхідно:

1. Передбачити посилення відповідальності державних реєстраторів за порушення вимог законодавства при вчиненні реєстраційних дій.

2. Внести зміни до статті 116 ЦК України та доповнити її абзацом наступного змісту: «Договір відчуження частки (її частини) у статутному капіталі товариства, укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню».

3. Врегулювати повноваження Міністерства юстиції України щодо скасування чи внесення змін до реєстраційних записів без наявності судового рішення. Так, ЦК України передбачено, що право власності на нерухоме майно виникає з моменту його державної реєстрації. [9] Стосовно корпоративних прав такого положення в законі не передбачено, але фактично воно наявне — оскільки включені в державний реєстр відомості вважаються достовірними.

Отже, скасування рішення прийнятого державним реєстратором в результаті позбавляє особу права власності. У зв'язку з цим, через правопорушення вчинені державним реєстратором, негативні наслідки настають для фізичної чи юридичної особи — власника, що не відповідає практиці Європейського суду з прав людини.

Вказану проблему можна врегулювати. Так, відповідно до статті 8 Конституції України в Україні визнається і діє принцип верховенства права. При цьому одним з основних фундаментальних елементів цього принципу є юридична визначеність, згідно з якою юридичні норми мають бути чіткими, ясними і недвозначними, оскільки інше не може забезпечити їх однакове застосування та не виключає необмеженості трактування у правозастосовній практиці [8].

Європейський суд з прав людини також неодноразово підкреслював, що закони мають відповідати встановленому Конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод стандарту, який вимагає достатньо чіткого формулювання правових норм у тексті нормативно-правових актів. Зокрема, «...закон має бути доступним для зацікавлених осіб та сформованим з достатньою точністю для того, щоб надати їм можливість регулювати свою поведінку аби бути здатними – за потреби, за відповідної консультації – передбачати тією мірою, що є розумною за відповідних обставин, наслідки, які може потягнути за собою його дія» [17].

Також, пунктом 1 статті 1 протоколу №1 до Європейської конвенції з захисту прав людини та основних свобод передбачає право держави вводити в дію такі закони, які вона вважає за необхідне, щоби здійснювати контроль над користуванням майном відповідно до загальних інтересів [16].

З урахуванням вищезазначеного, вважаємо за необхідне визначити в тексті законів вичерпний та чіткий перелік випадків, у яких Міністерство юстиції матиме повноваження скасовувати реєстраційні дії в позасудовому порядку. Вказані випадки мають стосуватися лише тих ситуацій, коли допущені реєстратором порушення мали очевидний характер і явно вчинялися з відома заявника.

Зокрема, пропонуємо надати Міністерству юстиції України право скасовувати реєстраційні записи у випадках, якщо відповідна реєстраційна дія була вчинена: з явним порушенням повноважень реєстратора; на підставі підроблених документів; всупереч наявності зареєстрованого обтяження чи заборони; шляхом несанкціонованого втручання в роботу електронної бази даних державних реєстрів.

Про порушення державним реєстратором закону у вказаних випадках заявнику відомо, а тому, позасудові методи реагування в таких випадках будуть співмірними заходами контролю за застосуванням власності.

4. Удосконалити систему захисту прав потерпілого у кримінальному провадженні. Для «рейдерських» злочинів необхідно передбачити приватне обвинувачення, що дасть можливість потерпілому самостійно ініціювати проведення слідчих дій для доведення вини осіб, які вчинили злочин.

Вважаємо, що у разі прийняття на законодавчому рівні запропонованих змін буде знижено кількість рейдерських захоплень земельних ділянок і корпоративних прав, а також знижено витрати пов'язані із захистом права власності на земельні ділянки та корпоративні права.

**Висновки.** Виходячи з проведеного дослідження, резюмуємо, що мораторій на продаж землі не можна скасовувати в один день, оскільки можуть бути досить негативні наслідки. До відкриття ринку землі треба підійти обережно – внести необхідні зміни в земельне, цивільне, господарське та кримінальне законодавство.

Дійсно, на нашу думку, без законодавчого врегулювання процедури обігу земель сільськогосподарського призначення його відміна в умовах військового стану та економічної кризи є загрозою як національній, так і продовольчій безпеці нашої держави, яка може втратити найцінніший ресурс – українські сільськогосподарські землі. Поряд з цим, вважаємо, що для справедливого розпродажу землі необхідно виконати неабияку підготовчу роботу, яка на жаль до сьогодні не проведена.

Варто зазначити, що основними передумовами для створення цивілізованого ринку землі та ефективного, висококонкурентного сільськогосподарського виробництва є завершення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення, своєчасне оновлення Державного



земельного кадастру та інших державних реєстрів, нормативно-правове врегулювання можливих рейдерських захоплень земельних ділянок і статутних капіталів підприємств, які володіють чи користуються земельними ділянками, формування законодавства щодо захисту прав та доповнення обов'язків землекористувачів, власників земельних ділянок у разі відкриття ринку землі в Україні.

Пріоритетним напрямом подальших досліджень буде аналіз проблем та результатів відкриття ринку землі в Україні, надання пропозицій щодо усунення на законодавчому рівні проблем, які виникатимуть після прийняття закону про обіг земель сільськогосподарського призначення.

### Список використаних джерел

1. Калетник Г.М., Козловський С.В., Ціхановська В.М. Перспективи розвитку земельних відносин та ринку землі в Україні. АгроСвіт. Київ. 2012. 2-6 с.
2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення: Проект / Закон України реєстраційний № 2178 від 25.09.2019 року. URL: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=67059](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=67059) (дата звернення 24 жовтня 2019 року).
3. Мартин А.Г., Манько І.П. Ринкова ціна землі в Україні: факторний аналіз. Економіка та держава. 2005. Київ. 33-37 с.
4. Черевко Г.В. Земля і ринок. Управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки. НВФ «Українські технології». Львів. 2004. 28-35 с.
5. Будзак В.М. Формування ринку земель сільськогосподарського призначення. Економіка АПК. 2008. Київ. 118-122 с.
6. Пасхавер Б.Ю. Ринок землі: світовий досвід та національна стратегія. Економіка АПК. Київ. 2009. 47-53 с.
7. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 року № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення 24 жовтня 2019 року).
8. Конституція України від 28 червня 1996 року. Відомості Верховної Ради, 1996. №30.
9. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 року № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення 22 жовтня 2019 року).
10. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 року № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> (дата звернення 23 жовтня 2019 року).
11. Офіційний сайт Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <https://land.gov.ua/info/zemelnyi-fond-ukrainy-stanom-na-1-sichnia-2016-roku-ta-dynamika-i-ohozmin-u-porivnianni-z-danymy-na-1-sichnia-2015roku/> (дата звернення 25 жовтня 2019 року).
12. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 року № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14> (дата звернення 23 жовтня 2019 року).
13. Про фермерське господарство: Закон України від 19.06.2003 року № 973-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/973-15> (дата звернення 25 жовтня 2019 року).
14. Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань: Закон України від 15.05.2003 року № 755-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/755-15> (дата звернення 22 жовтня 2019 року).
15. Кримінальний кодекс України: Закон України від 05.04.2001 року № 2341-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2341-14> (дата звернення 22 жовтня 2019 року).
16. Протокол №1 до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод від 20.03.1952 року. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994\\_535](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_535) (дата звернення 26 жовтня 2019 року).
17. Рішення ЄСПЛ у справі «Веренцов проти України» від 11 квітня 2013 року. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974\\_945](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_945) (дата звернення 26 жовтня 2019 року).
18. Рішення ЄСПЛ у справі «Максименко та Герасименко проти України» від 16 травня 2013 року (заява № 49317/07). URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974\\_c90](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_c90) (дата звернення 25 жовтня 2019 року).
19. Рішення ЄСПЛ у справі ТОВ «Світ розваг» та інші проти України від 27 червня 2019 року. URL: <https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22itemid%22:%5B%22001-193994%22%5D%7D> (дата звернення 26 жовтня 2019 року).

### References

1. Kaletnik H.M., Kozlovs'kyu S.V. & Tsikhanovs'ka V.M. (2012) *Perspektyvy rozvytku zemel'nykh vidnosyn ta rynku zemli v Ukrayini [Prospects for development of land relations and land market in Ukraine]*. AhroSvit. [in Ukrainian].

2. Pro vnesennya zmin do deyakykh zakonodavchykh aktiv Ukrayiny shchodo obihu zemel' sil'skohospodars'koho pryznachennya [On amendments to some legislative acts of Ukraine on the circulation of agricultural land]. Proekt Zakonu Ukrayiny reyestratsiynyy № 2178 vid 25.09.2019 roku. Retrieved from: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=67059](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=67059). [in Ukrainian].
3. Martyn A.H. & Man'ko I.P. (2005) *Rynkova tsina zemli v Ukrayini: faktorny analiz [Market price of land in Ukraine: factor analysis]*. Ekonomika ta derzhava. Kyiv. [in Ukrainian].
4. Cherevko H.V. (2004). *Upravlinnya zemel'nymy resursamy v umovakh rynkovoyi ekonomiky [Management of land resources in a market economy]*. NVF «Ukrayins'ki tekhnolohiyi». Lviv. [in Ukrainian].
5. Budzyak V.M. (2008). *Formuvannya rynku zemel' sil'skohospodars'koho pryznachennya [Formation of agricultural land market]*. Ekonomika APK. Kyiv. [in Ukrainian].
6. Paskhaver B.YU. (2009). *Rynok zemli: svitovyy dosvid ta natsional'na stratehiya [Land Market: World Experience and National Strategy]*. Ekonomika APK. Kyiv. [in Ukrainian].
7. Zemel'nyy kodeks Ukrayiny [Land Code of Ukraine] Law of Ukraine (2001, october 16) № 2768-III. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>. [in Ukrainian].
8. Konstituciya Ukraïni vid 28 chervnya 1996 roku [Constitution of Ukraine]. Vidomosti Verhovnoi Radi (1996, №30) [in Ukrainian].
9. Tsyvil'nyy kodeks Ukrayiny [The Civil Code of Ukraine] Law of Ukraine (2003, January 16) № 435-IV. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>. [in Ukrainian].
10. Pro otsinku zemel' [About land valuation] Law of Ukraine (2003, December 11) № 1378-IV. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> [in Ukrainian].
11. Ofitsiynyy sayt Derzhavnogo sluzhby z pytan' heodeziyi, kartohrafiyi ta kadastru [Official site of the State Surveying, Mapping and Cadastre Service] Retrieved from: <https://land.gov.ua/info/zemelnyi-fond-ukrainy-stantom-na-1-sichnia-2016-roku-ta-dynamika-ioho-zmin-u-porivnianni-z-danyu-na-1-sichnia-2015-roku/> [in Ukrainian].
12. Pro orendu zemli [ About land lease] Law of Ukraine (1998, october 6) № 161-XIV. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14> [in Ukrainian].
13. Pro fermers'ke hospodarstvo [About the farm] Law of Ukraine (2003, june 19) № 973-IV. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/973-15> [in Ukrainian].
14. Pro derzhavnu reyestratsiyu yurydychnykh osib, fizychnykh osib-pidpryyemtsiv ta hromads'kykh formuvan' [On State Registration of Legal Entities, Individual Entrepreneurs and Public Formations] Law of Ukraine (2003, may 15) № 755-IV. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/755-15> [in Ukrainian].
15. Kryminal'nyy kodeks Ukrayiny [Criminal codex of Ukraine] Law of Ukraine (2001, April 5) № 2341-III. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2341-14> [in Ukrainian].
16. Protokol №1 do Konventsiyi pro zakhyst prav lyudyny i osnovopolozhnykh svobod vid 20.03.1952 roku [Protocol No. 1 to the Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms of 20 March 1952]. Retrieved from: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994\\_535](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_535). [in Ukrainian].
17. Rishennya YESPL u spravi «Vyerentsov proty Ukrayiny» vid 11 kvitnya 2013 roku [The judgment of the ECtHR in the case of Verentsov v. Ukraine of 11 April 2013]. Retrieved from: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974\\_945](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_945) [in Ukrainian].
18. Rishennya YESPL u spravi «Maksymenko ta Herasymenko proty Ukrayiny» vid 16 travnya 2013 roku (zayava № 49317/07) [ECtHR judgment in Maximenko and Gerasimenko v. Ukraine of 16 May 2013 (application no. 49317/07)]. Retrieved from: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974\\_c90](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_c90) [in Ukrainian].
19. Rishennya YESPL u spravi TOV “Svit rozvah” ta inshi proty Ukrayiny vid 27 chervnya 2019 roku [ECtHR judgment in the case of LLC “Entertainment World” and others v. Ukraine, dated June 27, 2019]. Retrieved from: <https://hudoc.echr.coe.int/eng#%7B%22itemid%22:%5B%22001-193994%22%5D%7D> [in Ukrainian].

#### Відомості про автора

**ТОМЛЯК Таїса Сергіївна** – асистент кафедри права, Вінницький національний аграрний університет (21008, м. Вінниця, вул. Сонячна, 3, e-mail: [taisa.tomlak@gmail.com](mailto:taisa.tomlak@gmail.com)).

**ТОМЛЯК Taisa** – Assistant of the Department of Law, Vinnytsia National Agrarian University (21008, Vinnytsia, 3 Soniachna Str., e-mail: [taisa.tomlak@gmail.com](mailto:taisa.tomlak@gmail.com)).

**ТОМЛЯК Таиса Сергеевна** – ассистент кафедры права, Винницкий национальный аграрный университет (21008, г. Винница, ул. Солнечная, 3, e-mail: [taisa.tomlak@gmail.com](mailto:taisa.tomlak@gmail.com)).

